

## Étang Privé de Pêche à la Carpe sur 6,8ha de Forêt – Carpes jusqu'à 78lb & Maison Séparée



## INFORMATION

Ville:	Château-Chervix
Département:	Haute-Vienne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	136 m <sup>2</sup>
Terrain:	69832 m <sup>2</sup>

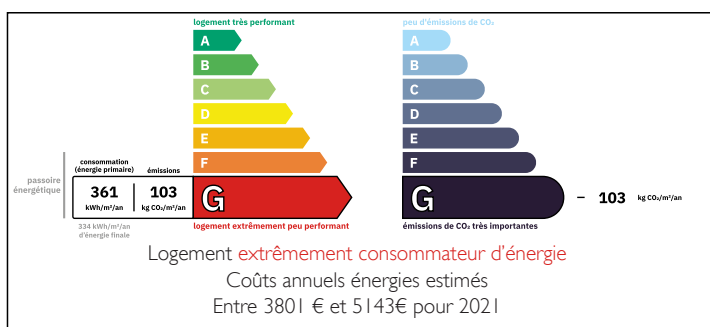


## RÉSUMÉ

Au cœur de 6,8 hectares de forêt privée, cet étang de pêche à la carpe entièrement clôturé offre un cadre exceptionnel de calme, de nature et d'intimité. Avec des carpes atteignant jusqu'à 78lb, un chalet autonome au bord de l'eau et une maison de caractère située à seulement cinq minutes, cette propriété rare séduira les passionnés de pêche et les amoureux de la vie au vert.

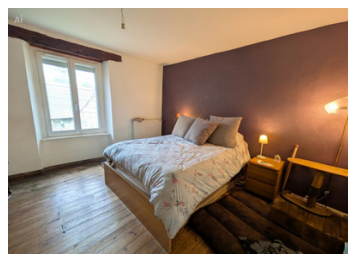
Déjà exploité avec succès, l'étang bénéficie d'une licence de pêche valide jusqu'en 2040 et de réservations confirmées jusqu'en 2028, offrant un superbe potentiel de projet de vie en France rurale.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Entouré de 6,8 hectares de forêt privée, cet étang de pêche à la carpe offre un environnement totalement préservé, sans voisinage immédiat, idéal pour les amateurs de nature, de tranquillité et de pêche sportive.

Alimenté par quatre arrivées d'eau naturelles, l'étang bénéficie d'une excellente qualité d'eau tout au long de l'année. Il est entièrement clôturé et stocké avec environ 110 carpes, dont plusieurs spécimens dépassant les 70lb et des poissons atteignant jusqu'à 78lb, faisant de ce site une destination particulièrement recherchée par les passionnés de pêche à la carpe.

L'étang dispose d'une autorisation de pêche valable jusqu'en 2040. Les propriétaires actuels y accueillent des pêcheurs avec succès depuis plusieurs années et des réservations sont déjà enregistrées jusqu'en 2028.

Un véritable atout du site est son chalet autonome situé au bord de l'eau, alimenté par énergie solaire et parfaitement intégré dans son environnement naturel. Il comprend un espace cuisine ainsi qu'une salle d'eau avec douche et WC, offrant un hébergement confortable et fonctionnel au bord de l'étang. Le WiFi est également installé sur le site, tandis qu'un forage assure l'alimentation en eau. Plusieurs petits chalets répartis autour de l'étang servent actuellement d'espaces de rangement.

La maison des propriétaires, située à environ cinq minutes, offre beaucoup de charme et un beau potentiel. Actuellement en cours de rénovation tout en étant déjà habitable, elle combine authenticité et confort.

Dès l'entrée, le hall attire immédiatement l'attention grâce à son ancienne cabine téléphonique en bois, élément rare et plein de caractère. À l'arrière, une...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES